

# 房地产估价报告

估价项目名称：长沙市雨花区狮子山 1 片 28 栋 701 号房地  
产市场价值估价

估价委托人：长沙市天心区人民法院

房地产估价机构：湖南中企华房地产估价有限公司

注册房地产估价师：刘明华（注册号：4320030033）

陈长春（注册号：4320050017）

估价报告出具日期：二〇一八年八月十六日

估价报告编号：湘中房评字【2018】第 063 号

# 致估价委托人函

长沙市天心区人民法院：

承蒙委托，我公司遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用了比较法和收益法两种估价方法，对位于长沙市雨花区狮子山 1 片 28 栋 701 号房地产进行了评估，建筑面积为 127.04 m<sup>2</sup>，用途为住宅，价值时点为 2018 年 8 月 13 日。

估价目的：为估价委托人确定拍卖处置底价提供参考依据而评估房地产市场价值。

经现场勘察和市场调查，本着独立、客观、公正、合法原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，并综合考虑房地产市场价格影响因素的影响，通过认真测算，于价值时点的估价结果为人民币捌拾伍万柒仟伍佰元整（¥85.75 万元），详见评估结果明细表。

评估结果明细表

权利人	房屋坐落	权证号码	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
何桅	长沙市雨花区狮子山 1 片 28 栋 701 号	00230713	住宅	127.04	6750	85.75

本评估报告经估价委托人（人民法院）送达双方当事人后，当事人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告十日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认可评估结论。

此致

湖南中企华房地产估价有限公司

法定代表人：陈长春

二〇一八年八月十六日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
附 件.....	10
(一) 《湖南省长沙市天心区人民法院委托书》.....	10
(二) 估价对象位置图和相关照片.....	10
(三) 估价对象实地查勘表.....	10
(四) 《长沙市不动产信息查询证明》复印件.....	10
(五) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	10
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	10

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50301-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2014）进行分析、形成意见和结论，撰写估价报告。

5. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 注册房地产估价师未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。根据现场查勘，估价对象的现状用途为住宅，与权属证明的证载用途一致。

2. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价未考虑担保物权、其他优先受偿权及查封、冻结因素对估价对象房地产价值的影响。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；
- （6）在此期间物业价值将保持稳定；
- （7）不考虑特殊买家的额外出价。

### （二）未定事项假设

估价对象《长沙市不动产信息查询证明》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2000 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。若与实际情况不符，估价结论亦应作相应调整。

### （三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

#### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1. 估价委托人提供了《长沙市不动产信息查询证明》复印件，但无法提供《长沙市不动产信息查询证明》原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的权属证书复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

2. 估价委托人未提供估价对象国有土地使用证，估价对象土地权属信息不详，本次评估以估价对象能合法取得土地证且土地使用权类型为国有出让地为假设前提。若与实际不符，估价结论亦应作相应调整。

#### （六）估价报告使用限制

1. 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3. 本估价报告结论包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施，但不包括可移动部分的价值。

4. 使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律

5. 未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从 2018 年 8 月 16 日至 2019 年 8 月 15 日止。

# 房地产估价结果报告

## （一）估价委托人

估价委托人：长沙市天心区人民法院  
地 址：湖南省长沙市湘府中路 298 号

## （二）房地产估价机构

机构名称：湖南中企华房地产估价有限公司  
法定代表人：陈长春  
住所：长沙市雨花区迎新路 499 号坤颐商务中心（御溪国际）3 栋 1532 号  
统一社会信用代码：914301027744590420  
备案等级：原二级资质  
证书编号：湘建房估（长）字第 0520239 号  
联系电话：0731-82297769 82297769（传真）  
联系人：唐丽媛

## （三）估价目的

为估价委托人确定拍卖处置底价提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

## （四）估价对象

### 1. 估价对象范围界定

本次估价的估价对象为长沙市雨花区狮子山 1 片 28 栋 701 号房地产，建筑面积为 127.04 平方米，设计用途为住宅，本次评估设定用途为住宅，包括房屋主体、分摊的土地使用权价值、上下水、供电、卫生等设施设备，不包含可移动的非房屋附属设施设备的价值。

### 2. 估价对象区位状况

坐落	长沙市雨花区狮子山 1 片 28 栋 701 号。
四至	估价对象所在小区东邻其他房屋，南临桂花路，西临车站中路，北邻其他房屋。
交通条件	道路通达度较好，靠近车站中路及桂花路，有 135 路；368 路；406 路；703 路；803 路；905 路等多路公交车经过，距长沙火车站约 2 公里，交通便捷度较好。

配套设施	周边有高桥大市场、车站南路小学、桂花树小学、周南雨花中学、普济医院、长沙 179 医院、交通银行、长沙银行、建设银行、桂花公园、等配套。
环境质量	较好。
基础配套设施	水、电、通讯、网络、数字电视、天然气等基础设施齐全。

### 3. 估价对象实物状况

#### (1) 土地实物状况

估价对象所在小区东邻其他房屋，南临桂花路，西临车站中路，北邻其他房屋，所占土地形状较规则，地势平坦，地质地基条件较好；土地开发程度已达“六通”（即宗地红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气）。

#### (2) 建筑物实物状况

朝向	南	使用状况	出租
证载用途	住宅	建筑年代	约 2000 年
实际用途	住宅	物业管理	一般
房屋层高	层高中约 3 米	采光通风	较好
装饰装修	估价对象约建成于 2000 年，户型为四室两厅一厨两卫，入户防盗门，房间木包门，地面贴地面砖，墙面刷墙漆，天棚刷墙漆，厨房及卫生间地面贴地面砖，墙面贴瓷片到顶，天棚扣板吊顶；维修保养情况一般。		
估价对象利用现状、工程质量及维护保养情况	估价对象地理位置较好，设计用途为住宅，实际用途为住宅，房屋工程质量合格，完损程度判定为完好房。维护保养情况较好，环境质量较好。		
其他	无		

### 4. 估价对象权益状况

#### (1) 不动产登记情况

权利人	何桅	不动产证号	00230713	规划用途	住宅
建筑面积	127.04	产别	私产（集资）	身份证号码	430122197204052116
坐落	狮子山 1 片 28 栋 701				

#### (2) 土地使用权状况

估价委托人未提供估价对象国有土地使用证，估价对象土地权属信息不详，本次评估以估价对象能合法取得土地证且土地使用权类型为国有出让地为假设前提。若与实际不符，估价结论亦应作相应调整！

### (五) 价值时点



根据《湖南省长沙市天心区人民法院委托书》[(2018)长天法委估字第 266 号]，本次评估设定价值时点为注册房地产估价师现场查勘日期 2018 年 8 月 13 日。

### (六) 价值类型

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点 2018 年 8 月 13 日，在现实市场情况下，满足上述全部限制条件下的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### (七) 估价原则

#### 1. 独立、客观、公正原则

房地产估价要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。评估价值如不公平、合理，必然会损害相关当事人中某一方的利益，也有损于注册房地产估价师、房地产估价机构以至整个房地产估价行业的社会公信力和声誉。因此，房地产估价工作的性质，决定了独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则。

#### 2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产价格实质上是房地产权益的价格，只有当房地产合法使用时，其权益才能得到法律法规的保障。因此，估价中以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

#### 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价实际上是求取某一时点上的价格。房地产的价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

#### 4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与估价对象有替代可能的房地产的价格和条件，通过与估价对象进行比较来确定估价对象价格。

## 5. 最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。房地产估价要以房地产的最高、最佳使用为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

## （八）估价依据

### 1. 国家和地方的有关法律、法规和部门规章

- （1）《中华人民共和国物权法》
  - （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - （3）《中华人民共和国土地管理法》
  - （4）《中华人民共和国担保法》
  - （5）《中华人民共和国拍卖法》
  - （6）《中华人民共和国资产评估法》
  - （7）《城市房地产转让管理办法》
  - （8）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）
  - （9）《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办〔2007〕5号）
  - （10）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）
  - （11）《司法鉴定程序通则》（2016年3月2日，司法部令第132号）
  - （12）湖南省人民法院对外委托工作实施细则（试行）
- ### 2. 采用的技术规程
- （1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
  - （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
  - （3）长沙市房屋重置价格标准
- ### 3. 估价委托人提供的估价对象有关资料
- ### 4. 房地产估价机构实地勘察及房地产市场相关调查资料

## （九）估价方法

## 1. 估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，房地产主要估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

注册房地产估价师根据《房地产估价规范》和本次估价目的，结合估价对象的实际情况和估价师收集的有关资料，选择本次估价的估价方法。

### （1）采用的方法

1) 由于与估价对象同一供求范围内并在价值时点的近期，存在较多类似房地产的交易，因此适宜选用比较法进行评估；

2) 由于估价对象类似房地产租赁较多，有收益或有潜在收益，因此可用适当的资本化率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象的收益价格，因此适宜选用收益法进行评估。

### （1）不采用的方法

1) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。由于估价对象为已建成的住宅房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故不适用假设开发法。

2) 由于估价对象为住宅房地产，非新近开发建设或计划开发建设的房地产，也非无收益和很少发生交易的房地产，也非具有独特设计或针对个别用户的特殊需要而建设的房地产，故不宜采用成本法进行评估；

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行评估，将两种估价方法的估价结果分析综合后，得出最终评估价值。

## 2. 估价方法定义

（1）比较法：比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（2）收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到

价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**(十) 估价结果**

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过现场勘察与市场调查，采用科学合理的估价方法，综合考虑房地产市场价格影响因素的影响和相关估价资料，通过认真的分析和测算，于价值时点的估价结果人民币捌拾伍万柒仟伍佰元整（¥85.75 万元），详见评估结果明细表。

**(十一) 注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	签名日期
刘明华	4320030033		
陈长春	4320050017		

**(十二) 实地查勘期**

2018 年 8 月 13 日

**(十三) 估价作业期**

2018 年 8 月 7 日至 2018 年 8 月 16 日。

## 附 件

- (一) 《湖南省长沙市天心区人民法院委托书》[长天法委估字第 266 号]
- (二) 估价对象位置图和相关照片
- (三) 估价对象实地查勘表
- (四) 《长沙市不动产信息查询证明》复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件